

計 画 書

大津湖南都市計画地区計画の決定（湖南省決定）（案）

都市計画石部緑台西部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	石部緑台西部地区 地区計画	
位 置	湖南省石部緑台地先	
面 積	約 5.8 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、湖南省の最西端に位置し周辺には斜面樹林や工場等が散在している。</p> <p>平成 28 年 3 月に、一般国道 1 号（国道 1 号栗東水口道路）が開通し、併せて栗東湖南インターチェンジ（名神高速道路栗東湖南インターチェンジ）が新設され、当予定地区になる五軒茶屋ランプが設置された。</p> <p>当地区の東に隣接する区域では、こうした交通の利便性を活かし、物流施設等の産業基盤としての適正な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある産業団地の形成を図ることを目的に、令和元年に「石部緑台地区地区計画」を大津湖南都市計画に定めている。</p> <p>当地区は、隣接する「石部緑台地区地区計画」の区域と一体的に産業団地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	当地区は、周辺環境を悪化させるおそれのない産業施設等の産業基盤として、快適で潤いのある産業団地の形成を図るため、適正かつ周辺環境と調和し合理的な土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	快適で潤いのある産業団地の形成を図るため、緑地を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、景観の配慮を行い、かつ、周辺環境との調和が図られるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣、柵の構造の制限、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限等を定める。
	その他の整備方針	<p>名神高速道路「栗東湖南インターチェンジ」及び一般国道 1 号「五軒茶屋ランプ」の広域交通網への利便性と立地ポテンシャルを最大限に活かした整備を行う。</p> <p>又、区域外の豊かな自然的景観等に配慮し、周辺環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>災害発生時において、救助・復旧作業のために駐車場及び緑地を使用することについて積極的に協力する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	市内産業の活性化に寄与し、危険性や環境を悪化させる恐れが少ない産業機能に限る。 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 事務所 (2) 工場（危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場を除く） (3) 倉庫 (4) 店舗（床面積の合計が10,000㎡を超えるものを除く） (5) 前各号の建築物に付属するもの
		建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%
		敷地面積の最低限度	1,500㎡ (ただし、鉄塔敷地を除く。この他、地域振興の観点から公益上必要であり、やむを得ないものとして市長が認めたものを除く。)
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離の最低限度は2メートル以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	35m
		かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地境界又は緩衝緑地帯に面するかき又はさくの構造の制限は、生垣又は透視可能なフェンスとし、高さは敷地面から1.5メートル以下とする。 ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。
		建築物等の形態、又は色彩 その他意匠の制限	1. 建築物の形態、意匠、色彩等は、湖南省景観計画に定める一般地区市街地ゾーンの景観形成基準に適合するものとする。 2. 屋外広告物は、自己の用に供するもので、その形態、意匠、色彩等は景観形成上支障のないものとする。また、建築物の屋上及び軒高より上には設置してはならない。

「区域は、計画図表示のとおり。」

変更理由

当地区に隣接して都市計画決定済みの「石部緑台地区地区計画」の区域と一体的に市街化区域に編入することから、工業市街地として一体性を確保するため、本地区計画を定める。



理 由 書

当地区は、湖南省西端に位置し、名神高速道路栗東湖南ハーフインターチェンジおよび既存の大規模工場地に隣接し、さらに国道1号の沿道に位置する地区であり、広域交通の利便性に優れているとともに、工業の集積に適した地区である。

第二次湖南省総合計画には産業エリアの位置づけがされ、湖南省都市計画マスタープランにおいても、産業拠点（将来都市構造）および産業振興ゾーン（土地利用方針）に位置づけ、市街化区域への編入を図る方針となっている。

当地区の東側に隣接する区域は、高度に効率的な運輸流通業務が集積する産業団地を形成することを目的に、「石部緑台地区地区計画」を都市計画決定し、周辺環境と調和する工業地の整備が進められている。

優れた広域交通の利便性を活かしつつ、隣接する「石部緑台地区地区計画」の区域と一体的にきめ細かく建築物等の規制誘導を行い、良好な産業団地の形成を図るため、地区計画の都市計画決定を行う。



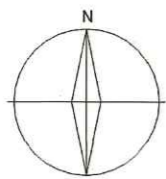
大津湖南都市計画 地区計画の決定（湖南省決定）
総括図

滋賀県
令和 3.3.30
確認

用途地域

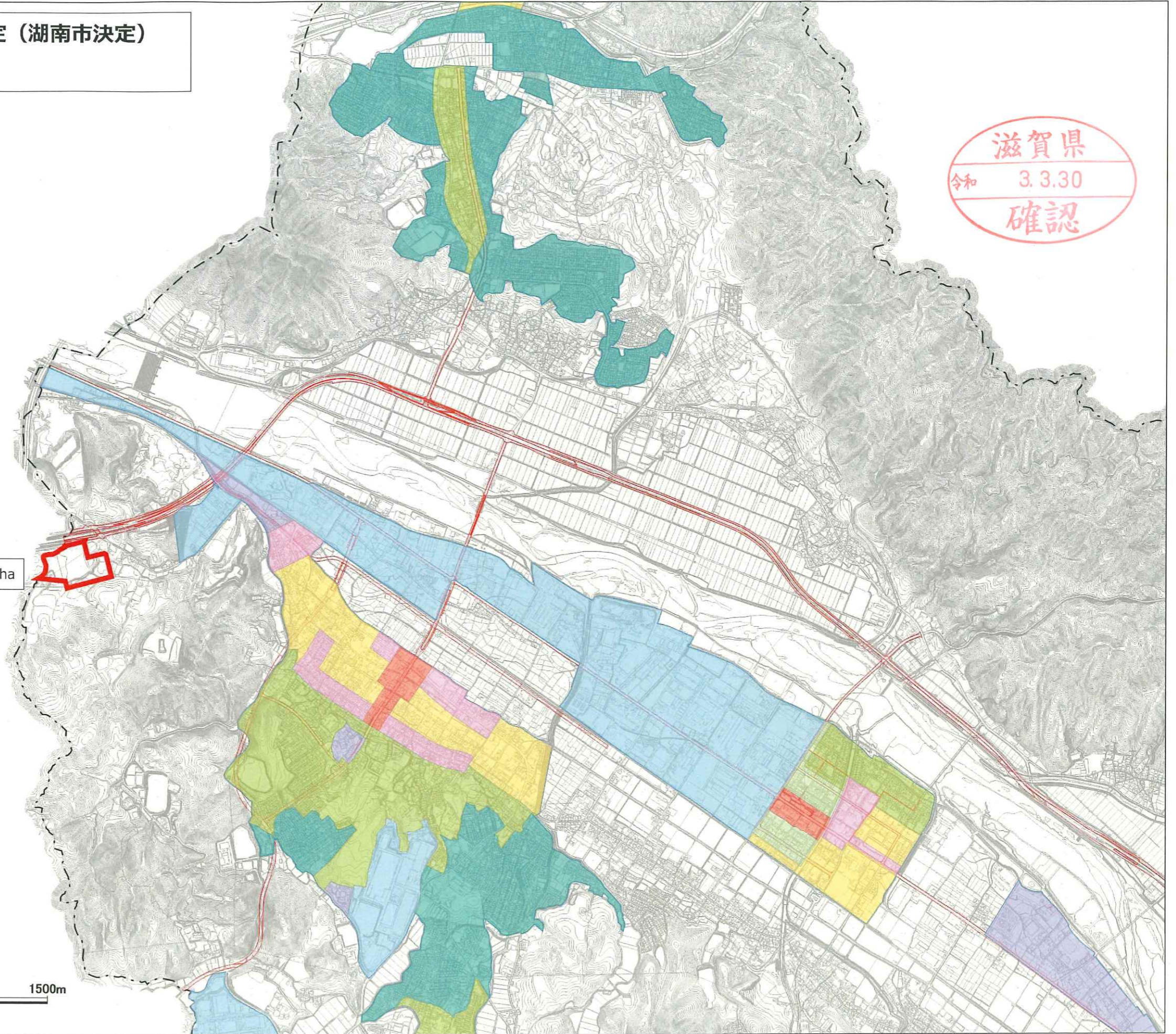
- | | |
|----------------|----------|
| ■ 第一種低層住居専用地域 | ■ 工業地域 |
| ■ 第二種低層住居専用地域 | ■ 工業専用地域 |
| ■ 第一種中高層住居専用地域 | |
| ■ 第二種中高層住居専用地域 | |
| ■ 第一種住居地域 | |
| ■ 第二種住居地域 | |
| ■ 準住居地域 | |
| ■ 近隣商業地域 | |
| ■ 商業地域 | |
| ■ 準工業地域 | |

石部緑台西部地区 : 5.8ha



1:20000

500 0 500 1000 1500m



大津湖南都市計画 石部緑台西部地区 地区計画 計画図

地区計画区域の全域
が地区整備計画区域

凡例

- 石部緑台西部地区
- 石部緑台地区（決定済み）

滋賀県
令和 3.3.30
確認

